



PROLOGUES

M. Le Préfet des Hauts de Seine
Direction régionale et interdépartementale
de l'hébergement et du logement
Service Habitat et Rénovation Urbaine
167/177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Objet : Notification de décision de préemption
1, Place des Ecoles – Lots n°3 et 47
Section cadastrale P 9
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Paris, le 5 juin 2025

Monsieur le Préfet,

Pour votre parfaite information, vous trouverez ci-joint :

- la décision de préempter, en date du 5 juin 2025, de la Présidente-Directrice-Générale de SNL PROLOGUES, agissant sur délégation de l'exercice du droit de préemption consentie par arrêté n° DRIHL/SHRU 2025-089 du 27 mai 2025 du préfet des Hauts-de-Seine ;
- le bien immobilier, consistant en un appartement et une cave, lots n°3, n°47 d'un immeuble en copropriété, situé 1, place des Ecoles, sur la parcelle cadastrée section P-9, à Boulogne-Billancourt (92100) ;
- aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- en vue de la réalisation, après réhabilitation, isolation thermique, réagencement et mise aux normes, d'un logement locatif très social de type PLAI Adapté, F2 de 42,49 m² de surface habitable, projet d'intérêt général participant à la réalisation des objectifs en matière de logement social fixés par l'autorité préfectorale en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

La décision de préemption en date du 5 juin 2025 est jointe à la présente.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente-Directrice-Générale
Mme Vanina MERCURY



PROLOGUES

Objet : Décision de Préemption
1, Place des écoles – Lots n°3 et 47
Section cadastrale P 9
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Paris, le 5 juin 2025

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, dont le siège social est 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 402 987 622 ;

Représentée par sa Présidente-Directrice-Générale en exercice, dûment habilitée ;

*

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9, R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le Code de l'urbanisme dont ses articles L. 210-1, L. 211-1 et L. 213-1 et suivants ;

VU le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

VU la loi n°2013-614 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Ile-de-France 2024-2030, adopté par arrêté du Préfet de la région d'Ile-de-France du 7 mai 2024, en sa version en vigueur ;

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine Ouest, approuvé par délibération du Conseil territorial du 11 décembre 2024, dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

VU l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2023-172 du 21 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre du non-respect des obligations de production de logements locatifs sociaux durant la période triennale 2020-2022 sur la commune de Boulogne-Billancourt ;

VU la lettre du 29 avril décembre 2023 du préfet des Hauts-de-Seine fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de Boulogne Billancourt pour la période 2023-2025 ;

VU l'arrêté DELVL1033322A du 18 janvier 2011, par lequel la ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement a délivré à la société anonyme coopération SNL PROLOGUES l'agrément pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire de la région Ile-de-France ;

VU l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2025-089 du 27 mai 2025, par lequel le préfet des Hauts-de-Seine a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à SNL-PROLOGUES, en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, pour l'acquisition du bien situé 1 place des Ecoles, section cadastrale P 9, lots n°3 et 47 d'un immeuble en copropriété à Boulogne Billancourt (92100) ;

VU la décision du Conseil d'administration de SNL PROLOGUES du 14 mars 2018, réitérée par décision du 29 novembre 2023 donnant délégation à sa Présidente-Directrice-Générale, pour l'exercice du droit de préemption urbain conformément aux articles L. 211-2 et R. 211-5 du code de l'urbanisme ;

*
* * *

CONSIDERANT l'objectif de réalisation de 1915 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025, comportant un minimum de 30% de logements en PLAI soit 574 logements, en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par le préfet des Hauts-de-Seine par lettre du 29 décembre 2023 pour la commune de Boulogne Billancourt ;

CONSIDERANT les orientations du SRHH d'Île-de-France visant notamment à :

- développer l'offre de logements adaptés et de logements très sociaux pour soutenir la stratégie du Logement d'abord, en affichant « *une ambition forte en matière développement de logements adaptés et de logements très sociaux, en vue de garantir un volume d'offre répondant aux besoins des ménages du premier quartile de ressources* » ;
- « *augmenter le parc locatif en PLAI adapté pour soutenir le développement d'une offre locative très sociale à quittance maîtrisée* », avec une cible de 35% de PLAI dans la production des logements sociaux et de 10% de l'offre de PLAI en PLAI adapté pour la période 2024-2030, et à favoriser le développement des petites surfaces en PLAI et PLAI adapté ;



- mobiliser et soutenir « *les opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) pour atteindre l'objectif fixé* » en matière de production PLAI adapté; en considérant la MOI comme un levier de développement d'un parc privé à vocation sociale, assurant la production d'une offre de logement accessible au ménages précaire, en cumulant un ensemble de savoir faire pour l'acquisition du bâti ou de droit réel, la réalisation de travaux de réhabilitation et de rénovation des logements, dans de petits collectifs ou à l'unité, donnant la possibilité aux personnes démunies d'habiter à proximité des services, et d'assurer la gestion locative sociale ;
- massifier la rénovation énergétique du parc de logements et éradiquer les passoires thermiques ;
- promouvoir une approche globale de la situation et du parcours des personnes en situation d'exclusion vis-à-vis du logement, par un accompagnement spécialisé sur le logement coordonné avec des dispositif d'aides à l'insertion sociale ;

CONSIDERANT que le SRHH fixe, sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, un objectif de production variant entre 1287 et 1587 logements sociaux à l'échéance 2030, et prescrit aux communes soumises au rattrapage SRU un objectif minimum de réalisation de 30% des logements sociaux en PLAI ;

CONSIDERANT le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine Ouest visant :

- Pour « *faciliter les constructions et aménagements écologiquement exemplaires* », à faciliter la transformation du bâti existant, par sa réhabilitation et sa rénovation ;
- Pour « *Développer une offre de logements pour tous, améliorant la fluidité du parcours résidentiel* », à répondre aux aspirations de mixité sociale et intergénérationnelle en « *poursuivant les efforts de production et de répartition équilibrée des logements sociaux* » et en « *permettant la mixité à l'échelle du bâtiment* ».

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de Boulogne Billancourt le 13 mai 2025, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de Mme Frédérique VOGADE, situé à Boulogne Billancourt (92100), 1 place des Ecoles, section cadastrale P 9, lots n°3 et n°47 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 42,49 m² et une cave, pour un prix de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 €) à Mme Elena LIAKHOVITSKAIA - DORGE DE VACHER DE SAINT GERAN ;

CONSIDERANT la demande de visite du bien et de pièces complémentaires adressée par lettre en date du 8 avril 2025 ; **CONSIDERANT** les pièces complémentaires réceptionnées le 7 mai 2025 et le procès -verbal de la visite effectuée le 7 mai 2025 ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 21 mai 2025 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet d'acquisition et réhabilitation incluant des travaux de rénovation et réagencement avec isolation thermique des murs et sols et mise aux normes de l'électricité, d'un logement locatif très social en PLAI, de type F2 de 42,49 m² habitables, composé d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle-

de-bain avec toilettes, situé en zone urbaine U1-A-1 du PLUi, correspondant à la centralité historique de Boulogne Billancourt, dans le quartier résidentiel Les Princes-Marmottant, pourvu de nombreux commerces, établissements scolaires et services de santé, desservi par les transports en commun (bus 123 et 52, station de métro Boulogne Jean Jaurès à 300 m) ; logement prévu dans le cadre du programme « passerelle » de SNL, pour l'accueil d'un ménage en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de sa réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, situé à Boulogne Billancourt, 1 place des Ecoles, lots n°3 et n°47 d'un immeuble en copropriété, logement avec un DPE en classe G, pour la réhabilitation et le réaménagement après isolation thermique des murs et sols et mise aux normes, d'un F2 logement très social de type PLAI adapté, dans un quartier résidentiel pourvu de nombreux commerces, établissements scolaires et de santé, desservi par les transports en commun (bus 123 et 52, station de métro Boulogne Jean Jaurès à 300 m), participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de Boulogne Billancourt, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de production de logement social sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest et de réalisation de 30% de logements sociaux en PLAI dans les communes carencées prescrits par le SRHH d'Ile-de-France ; que le projet répond en outre aux orientations du SRHH visant, tout à la fois, à favoriser le développement des logements sociaux de type PLAI et PLAI adapté, de petite taille, dans les communes carencées y compris dans le parc privé, avec le recours aux compétences de maîtrise d'œuvre d'insertion (MOI), à permettre un accès à un logement autonome des personnes en grande précarité, à favoriser un accompagnement global de leur situation et parcours par la combinaison d'aides à l'insertion sociale ; à la réhabilitation énergétique du bâti existant et à la bonne articulation de l'offre de logement avec le réseau de transport publics ;

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans la politique locale de l'habitat menée par l'EPT Grand Paris Seine Ouest, visant à permettre la mixité sociale à l'échelle du bâtiment et la rénovation du bâti existant, et dans un partenariat avec la commune de Boulogne-Billancourt ;

CONSIDERANT qu'une telle opération présente indéniablement un caractère d'intérêt général ;

CONSIDERANT la délégation par le préfet des Hauts-de-Seine de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 1 place des Ecoles, lots n°3 et n°47 d'un immeuble en copropriété, cadastré section P 9 à Boulogne Billancourt (92100) ;

DECIDE :



1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 1, place des Ecoles, section cadastrale P 9, lots n°3 et n°47 d'un immeuble en copropriété, à Boulogne Billancourt (92100).

2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait aux conditions et au prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner et proposés par la propriétaire, soit au prix de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 €).

3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation, mise aux normes et isolation thermique, d'un logement locatif très social en PLAI de type F2, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de Boulogne Billancourt (92100), fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et s'inscrivant dans la poursuite des orientations et objectifs du SRHH d'Ile-de-France, déclinés sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, et dans la politique locale de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest et de la commune de Boulogne Billancourt

4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Julien MERVEILLE – Notaire dont l'étude RNC Notaires conseil est 104 avenue Albert 1^{er}, 92500 Rueil-Malmaison–, mandataire du propriétaire ayant fait élection de domicile en son étude, à Mme Frédérique VOGADE propriétaire, à Mme Elena LIAKHOVITSKAIA-DOREE DE VACHER DE SAINT GERAN acquéreur évincé, ainsi qu'au préfet des Hauts-de-Seine

**La Présidente-Directrice-Générale
M. Vanina MERCURY**



Voies et délais de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise -2-4 boulevard de l'Hautil, BP 30322, 95027 Cergy-Pontoise

Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'auteur de la décision, lequel interrompt le délai de recours contentieux. Le recours contentieux doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision implicite ou explicite prise par l'autorité compétente sur le recours administratif (le silence pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).